

**PRÄMABEL**

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 25.09.1995

den Bebauungsplan Nr. 737 "Römerweg", 3. Änderung

als Satzung beschlossen.  
Der Bebauungsplan ist die Begründung vom 11.09.1995 beigelegt.

**A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**GI Industriegebiet gem. § 9 BauNVO**

Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO  
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;  
Unzulässig sind jedoch aufgrund der Nähe schutzbedürftiger Nutzungen Anlagen der Abstandsklassen I - IV der nachstehenden Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 (SMBl. NW. 283).  
Ausnahme: Ausnahmen können die Betriebsarten Nr. 42, 50, 51, 81, 82 der Abstandsklasse IV der nachstehenden Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 (SMBl. NW. 283) zugelassen werden, wenn ihre immissionsseitige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.  
2. Tankstellen.

Ausnahme: Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:  
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,  
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:  
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
2. Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

**Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)**

Höhe baulicher Anlagen, gemessen bis zur Gebäudeoberkante ohne Dachaufbauten wie Kamine, Aufzugsschächte etc. (als Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO)

**Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der Bestimmungen der BauNVO über Abstandsflächen und Gebäudeabstände.

Gem. § 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen in einem Bereich von 5 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den derart gekennzeichneten Flächen Höhenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen nicht zulässig. Die Bodenoberfläche ist, soweit sie nicht unversiegelt beibehalten wird, mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. Pflasterstein, Rasengittersteine o. ä. fugenoffene Systeme).

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Straßenverkehrsfläche**

Der Anschluß eines Grundstückes an die Verkehrsfläche darf nur über jeweils eine Zufahrt erfolgen, wobei auch eine getrennte Zu- und Ausfahrt zulässig ist. Grundstücke, die mit einer Frontlänge von mehr als 75 m an die Verkehrsfläche angrenzen und Tankstellen können auch von zwei Zufahrten angefahren werden.

Weitere Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig, wenn Teile des Grundstückes aus topographischen Gründen durch eine Zufahrt allein nicht erschlossen werden können. Der Grünstreifen mit Baumpflanzungen darf für notwendige Zufahrten unterbrochen werden. Gesonderte Zufahrten zu auf dem Grundstück angelegten Stellplätzen/Garagen sind nicht zulässig.

Die Zufahrten dürfen maximal 8 m breit sein. Ihre Neigung darf bis zu einer Tiefe von 10 m von Fahrbandrand nicht mehr als 5 % betragen.

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die Flächen sind flächendeckend im Verband 1,0 x 1,0 m mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Gehölzauswahl und Bepflanzungsplan wie in den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan). Der Anteil der Bäume ist auf maximal 20 % zu beschränken.

**Sonstige Festsetzungen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO).

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 81 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

**Begrünung in den GI-Gebieten**

1. Folgende unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen der anliegenden Pflanzliste flächendeckend im Verband 1,0 x 1,0 m zu bepflanzen und dauernd gärtnerisch zu unterhalten:

a) Böschungflächen, die im Verhältnis 1 : 2 und steiler angelegt werden,

b) Flächen in einer Breite von 3 m entlang der Grundstücksgrenzen, ausgenommen entlang öffentlicher Grünstreifen. Als öffentliche Grünstreifen gelten nicht Grünflächen, die in Verkehrsflächen eingebettet sind,  
c) Je 15 m laufende Erschließungsfront ist ein Baum (Hochstamm) der anliegenden Pflanzliste zu setzen.

2. PKW-Stellplatzoberflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. Pflasterstein, Rasengittersteine oder ähnliche fugenoffene Systeme).

3. Je 5 Stellplätze ist zur Gliederung der Stellplatzanlage innerhalb dieser ein Baum der anliegenden Pflanzliste zu setzen (Baumscheibe mindestens 10 m groß).

4. Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden. Böschungfuß und -schulter sind auszuräumen.

5. Mauern zur Abstützung des Geländes an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal 1 m hoch errichtet werden.

6. Ausnahmen von den Vorschriften nach Abs. 1 - 5 können gestattet werden, wenn sie aus topographischen und anderen Gründen, die des besonderen Nachweises bedürfen, in Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erforderlich sind.

7. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Bepflanzungsplan, der Angaben über Pflanzenarten, Pflanzort, Pflanzgröße und -menge trifft, für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke vorzulegen.

**Deutsche Bezeichnung Botanischer Name Deutsche Bezeichnung Botanischer Name**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Rotbuche	Fagus sylvatica
Eberesche	Sorbus aucuparia	Salweide	Salix caprea
Epe	Populus tremula	Sanddorn	Betula verrucosa
Faulbaum	Rhamnus frangula	Schwarzdorn	Prunus spinosa
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Sommerdorn	Quercus pedunculata
Gemeiner Holunder	Sambucus nigra	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	Stechpalme	Ilex aquifolium
Gemeiner Kieferbaum	Viburnum opulus	Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus	Traubenholunder	Sambucus racemosa
Haselnuß	Corylus avellana	Traubenkirsche	Prunus padus
Hunderose	Rosa canina	Vogelkirsche	Prunus avium
Heimliche Eibe	Taxus baccata	Wildapfel	Malus silvestris
Johannisbeere	Ribes alpinum	Wildbirne	Tilia cordata
Rainweide	Ligustrum vulgare	Mintzelinde	Tilia cordata
Roterle	Alnus glutinosa	Zaunrose	Rosa rubiginosa

**Werbeanlagen in den GI-Gebieten**

1. Es sind je Baugrundstück bis zu 3 Werbeanlagen zulässig. Ausnahmen von der Zahl können zugelassen werden, wenn nicht mehr als 3 Werbeanlagen gleichzeitig vom öffentlichen Verkehrsraum aus wahrgenommen werden können.

2. Die Höhe der Werbeanlagen darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Größe eines Gebäudes oder Betriebsgeländes ein anderes Höhenmaß rechtfertigt.

3. Oberhalb der Traufenebene eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) sind Werbeanlagen unzulässig.

**Sonstige Vorschriften**

1. Werbeanlagen aller Art, die dazu bestimmt bzw. geeignet sind, die Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straße anzusprechen und vom Verkehrsgeschehen abzulenken, sind unzulässig.

2. Zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge sind die Grundstücke vor Baubeginn der Hochbauten gegen die klassifizierten Straßen lückenlos einzufriedigen.

Werden die örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gem. § 79 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 79 BauNVO angewendet werden.

**C) SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

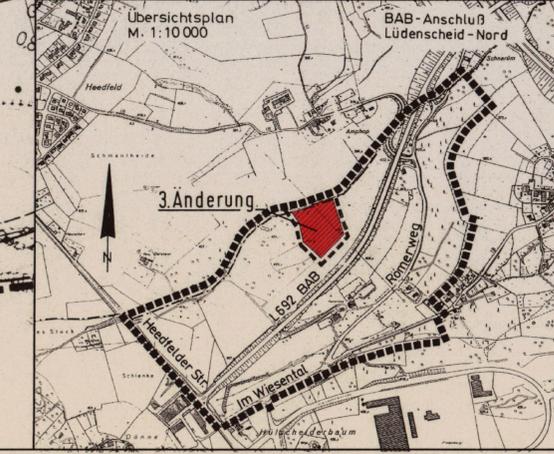
Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen  
Vorhandene Wohn- und Nebengebäude  
Polygonpunkt  
Flurnummer, Flurgrenze  
Gemarkungsgrenze  
Flurstücknummer  
Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Höhenschichtlinien/Höhenpunkte/Böschung  
Stationierung der Straßenachse und Koordinatenpunkte mit Numerierung  
Gehweg  
Grünstreifen mit Baumpflanzungen  
Fahrbahn  
Straßenachse

**D) INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung wird mit dem Tage der Bekanntmachung des bei der Bezirksregierung durchgeführten Anzeigeverfahrens sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

gez. Seuster ..... gez. Schulte ..... gez. Geier .....  
Bürgermeister/in ..... Ratsmitglied ..... Schriftführer



Stadtkämter	Bescheinigung	Aufstellung	öffentliche Auslegung	Anzeigeverfahren	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Droste	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990	Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat am 03.07.1995 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzu stellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Ratsbeschluß vom 03.07.1995 mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 28.07.1995 bis 30.08.1995 öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan ist gem. § 11 des Baugesetzbuches angezeigt worden. Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Verfügung vom 08.01.1996 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 9 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid vom 19.12.1979 in folgenden Tageszeitungen a) Lüdenscheider Nachrichten b) Westfälische Rundschau (Ausgabe Lüdenscheid) am 19.02.1996 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 19.02.1996 rechtsverbindlich und liegt einschließlich der Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
62 gez. Demtröder	Lüdenscheid, 29.06.1995 Der Stadtdirektor I. A.				Lüdenscheid, 23.02.1996
63 gez. Demtröder	gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor				
66 gez. Neuser	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Lüdenscheid, 29.06.1995 Der Stadtdirektor I. A. gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor	Lüdenscheid, 31.08.1995 Der Stadtdirektor I. V. gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	Lüdenscheid, 31.08.1995 Der Stadtdirektor I. V. gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	Lüdenscheid, 07.02.1996 Der Stadtdirektor I. V. gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	Lüdenscheid, 23.02.1996 gez. Seuster Der Bürgermeister/in

**STADT LÜDENSCHIED**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 737**

**"Römerweg", 3. Änderung**

Gemarkung Lüdenscheid-Land Flur: 2  
Maßstab 1:1000  
Bestehend aus: 1 Blatt Blatt Nr. 1  
Entwurf: Baumast Gezeichnet: Lampert/ged. Pr.-Kr.